

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭小額民事判決

113年度中小字第2602號

原告 嘉仕達公寓大廈管理維護有限公司

法定代理人 許有成

訴訟代理人 葉陽君

被告 拾光社區管理委員會

法定代理人 何世璋

訴訟代理人 陳世川律師

上列當事人間給付服務費事件，本院於民國113年8月22日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

- 一、被告應給付原告新臺幣1萬5750元，及自民國113年5月28日起至清償日止，按週年利率百分之5計算之利息。
- 二、訴訟費用新臺幣1,000元由被告負擔。
- 三、本判決得假執行，但被告如以新臺幣1萬5750元為原告預供擔保後，得免為假執行。

事 實 及 理 由

- 一、原告主張：被告與原告簽訂委任管理維護業務契約（下稱系爭契約），由被告委任原告就拾光社區為管理維護之業務，合約期間自民國113年2月1日起至114年1月31日止，每月服務費為新臺幣（下同）9萬4300元，依系爭契約第5條第2款之約定，被告應於次月10日前給付原告服務費。原告因新任拾光社區管理委員會之要求，於113年4月9日協議將系爭合約至113年4月30日終止，原告依協議提供服務至113年4月30日，並完成交接，亦請被告依約於113年5月10日前給付113年4月份之服務費9萬4300元，惟被告於113年5月7日只匯款7萬8550元，尚有1萬5750未給付，嗣經原告催款，被告卻以原告所派遣之社區經理依前屆管委會之要求，於前屆管委會職務內所應支付廠商之款項依程序匯款，未經新任管委會

01 (於113年3月24日區分所有權人會議選出新任管理委員)同
02 意為由，將前後屆管委會應移交事項指摘為原告所致之損失
03 而不予支付，原告因此依系爭契約關係提起本訴，並聲明：
04 (一)被告應給付原告1萬5750元，及自起訴狀繕本送達之翌日
05 起至清償日止，按年息百分之5計算之利息；(二)願供擔保請
06 准假執行。

07 二、被告抗辯：

08 (一)原告主張之系爭契約應屬無效，系爭契約是依據被告社區在
09 113年1月24日113年第7屆管理委員會1月份臨時會議決議結
10 論所簽訂，然該次臨時會議之出席者僅有訴外人即代理主任
11 委員顏梅莊之父親顏慶義、財務委員陳孟詮參加，監察委員
12 韋元正則出具委託書由陳孟詮代理，然依照社區住戶規約第
13 14條5項之規定，顏慶義非管理委員，無權代理主任委員顏
14 梅莊出席管理委員會之會議；另韋元正所交付委託書上之字
15 跡，與韋元正之其他真正簽名文件上之字跡，顯不相同，該
16 委託書顯非真正，是顏慶義及韋元正均不得列入出席人數計
17 算，是上開管理委員會1月份之臨時會實際上僅有財務委員
18 陳孟詮1人出席，未達被告社區住戶規約第14條第4項所定應
19 達3名管理委員之人數，該管理委員會之決議不生效力，被
20 告社區自始無與原告簽訂系爭契約之真意，系爭契約未經被
21 告合法授權簽訂，被告亦否認系爭契約之效力；況系爭契約
22 第6頁之立契約書人欄位上「顏梅莊」之字跡，與顏梅莊之
23 其他真正簽名文件上之字跡，亦不相同，是被告否認系爭契
24 約第6頁顏梅莊之簽名為真，系爭契約當屬無效。

25 (二)縱認系爭契約有效，原告在系爭契約服務期間指派原告公司
26 之員工即訴外人曾芬蘭擔任被告社區之經理，然曾芬蘭於11
27 3年4月12日無故曠職半日，是被告扣抵原告公司之服務費75
28 0元。另被告社區區分所有權人會議於113年3月24日決議罷
29 免第7屆管理委員，重新選任5名新任管理委員，新任之主任
30 委員薛維禎於113年3月25日以LINE通知曾芬蘭，若動用社區
31 經費應經新任財務委員同意始可，也不得再聽從已解任之管

01 理委員之命命。詎曾芬蘭卻於113年3月26日，在未經新任管
02 理委員同意下，製作支出傳票及銀行匯款單，讓已遭罷免解
03 職之主委顏梅莊、監委韋元正、財委陳孟銓蓋章，於113年4
04 月1日匯款1萬5000元給被告無給付義務之冠全保全股份有限
05 公司（下稱冠全保全公司），致生損害於被告。原告雖提出
06 被告社區之簽呈影本（下稱系爭簽呈；本院卷第139頁）主
07 張是經被告社區之同意，始支付1萬5000元給冠全保全公
08 司，惟該簽呈之批示欄位係空白，無任何同意支付1萬5000
09 元給冠全保全公司之記載，且無監察委員之簽名或蓋章，更
10 無簽呈日期之記載。再者，該簽呈內容說明欄記載「112年1
11 1月21日主委交辦：保全人員部分未做改善，11月份實服務
12 費扣款1萬5000元整，待改善後再視情況」，惟冠全物業管
13 理公司（實為千峰公寓大廈管理有限公司、冠全保全公司）
14 因表現不佳，被告已於112年12月發文該公司不予續約，可
15 知對冠全保全公司扣款1萬5000元服務費之事由仍存在，且
16 已無改善事由後，再給付之可能性，何況改選後之主任委員
17 薛維禎在113年3月25日特別以LINE通知曾芬蘭若有動用社區
18 經費，應經新任財務委員同意始可，也不得再聽從已解任管
19 理委員之命命，若有執行困難，應回報新的管委會。是原告
20 以系爭簽呈主張係經被告社區之同意，始支付1萬5750元給
21 冠全保全公司，不足採信。被告自得依系爭契約及侵權行為
22 之法律關係，向原告求償1萬5000元，被告並依民法第334條
23 第1項之規定，抵銷原告所請求之1萬5750元等語，並聲明：
24 1.原告之訴駁回；2.願供擔保免為假執行。

25 三、得心證之理由：

26 (一)原告主張之上揭事實，業據提出與其所述相符之系爭契約
27 書、原告催款存證信函影本、轉帳支出傳票憑單與國內匯款
28 申請書等為證（本院卷第17-31頁）。被告雖抗辯：系爭契
29 約是依據被告社區在113年1月24日113年第7屆管理委員會1
30 月份臨時會議決議結論所簽訂，然該次臨時會實際上僅有財
31 務委員陳孟詮1人出席，未達被告社區住戶規約第14條第4項

01 所定應達3名管理委員之人數，該次管理委員會之決議不生
02 效力，被告社區自始無與原告簽訂系爭契約之真意，系爭契
03 約未經被告合法授權簽訂，被告亦否認系爭契約之效力等
04 語。然按由自己之行為表示以代理權授與他人，或知他人表
05 示為其代理人而不為反對之表示者，對於第三人應負授權人
06 之責任。但第三人明知其無代理權或可得而知者，不在此
07 限，民法第169條定有明文。被告並未否認原告與被告於113
08 年1月份簽訂系爭契約時，顏梅莊為被告社區之管理委員會
09 之主任委員，其代表被告社區與原告簽訂系爭契約，並未見
10 被告社區當時有為反對之意思表示；縱認被告社區113年1月
11 24日113年第7屆管理委員會1月份臨時會議之決議，有被告
12 所稱人數不足之瑕疵，揆諸前揭規定及說明，對於第三人原
13 告而言，仍應負授權人之責任，故對於系爭契約之效力自不
14 生影響。況被告亦未舉證證明原告有明知被告社區當時
15 之主任委員顏梅莊有無代理權或可得而知之情形，則被告抗
16 辯系爭契約無效，自屬無據，應無可採。再按公寓大廈成立
17 管理委員會者，應由管理委員互推一人為主任委員，主任委
18 員對外代表管理委員會。公寓大廈管理條例第29條第2項定
19 有明文。是公寓大廈管理委員會之主任委員，依法本即有對
20 外代表管理委員會之職權，其行使職權，並未見須經過管理
21 委員會決議之必要，被告對此亦為進一步舉證以實其說，是
22 被告抗辯：被告社區在113年1月24日113年第7屆管理委員會
23 1月份臨時會議之決議因未達人數而不生效力，以此否認系
24 爭契約之效力，實難認有據，應無可採。再者，被告對於被
25 告社區113年1月24日113年第7屆管理委員會1月份臨時會議
26 之決議是否無效，並未另行以訴訟之加以確認，即逕自主張
27 該次管理委員會之決議無效，影響系爭契約之效力，此部分
28 所為抗辯，亦難認有據，並無可採。被告雖又辯稱：系爭契
29 約之立契約書人欄位上顏梅莊之字跡，與顏梅莊之其他真正
30 簽名文件上之字跡不相同，因此否認系爭契約顏梅莊之簽名
31 為真，認為系爭契約無效等語。然按當事人互相表示意思一

01 致者，無論其為明示或默示，契約即為成立，民法第153條
02 第1項定有明文。原告與被告所訂立之系爭契約，係被告委
03 任原告為被告社區提供管理維護之委任及勞務之混和契約，
04 依照民法第153條第1項規定，僅需兩造意思表示一致，契約
05 即為成立，不以訂立書面契約為必要。是縱使如被告所稱系
06 爭契約上顏梅莊之簽名非其本人所為，然由卷附全部相關證
07 據資料內容觀之，被告社區非僅由被告社區當時之主任委員
08 顏梅莊代表被告與原告簽訂系爭契約，並且原告亦已依照系
09 爭契約，實際提供被告社區之各項管理維護之工作，況且被
10 告社區接任之新任主任委員薛維禎亦於113年4月9日，代表
11 被告與原告於簽訂合約內容修訂協議書（本院卷第185
12 頁），由此可見，兩造間對於系爭契約之成立，意思表示應
13 為一致。然被告在未提出任何事證之情形下，逕指系爭契約
14 上被告當時之主任委員顏梅莊應非本人簽名為由，否認契約
15 之效力，與民法第153條第1項之規定不符，顯然無據，自無
16 可採。兩造所訂立之系爭契約既屬有效，則雙方自有履行之
17 義務，而依照系爭契約第5條第2款所訂被告應給付之每個月
18 服務費總額為9萬4300元（本院卷第71頁），而被告於113年
19 5月7日僅給付原告113年4月份之服務費7萬8550元，尚有1萬
20 5750未給付等情，為被告所不爭執（本院卷第182頁），則
21 原告請求被告給付其間之差額1萬5750元，堪認有據，應屬
22 可採。

23 (二)被告雖抗辯：原告所指派至被告社區之經理曾芬蘭於113年4
24 月12日無故曠職半日，應扣抵相當於薪水之服務費750元等
25 語。然被告對此並未提出被告得扣抵之依據為何，所為抗辯
26 是否可採，已屬有疑。而依照兩造所訂系爭契約第10條損害
27 賠償之約定：一、乙方（即原告）所派任人員若有明顯過
28 失，致甲方（即被告）蒙受損害時，經客觀公證的第三人鑑
29 定，乙方依所負之賠償責任予以賠償，…。三、前二款損害
30 賠償之請求，甲方應於事故發現後7日內以書面告知乙方，
31 惟責任歸屬未確認前，甲方不得擅扣服務價金等語觀之（本

01 院卷第21頁），必以原告所派任之人員有明顯過失，導致被
02 告受有損害，且經客觀公證之第三人鑑定，並由被告於事故
03 發現後7日內以書面告知原告為要件，方有成立之可能。然
04 原告主張：曾芬蘭於113年4月12日上午，因身體不舒服吃藥
05 而睡過頭未到班，有向時任主任委員薛維禎回報，並請准予
06 以同年3月24日加班扣抵等情，業據提出曾芬蘭與薛維禎之L
07 INE對話內容為證，薛維禎則回復「多保重。平安最高、健
08 康無價」等語（本院卷第135頁），在此情形下，顯無法認
09 定曾芬蘭當時係無故曠職之故意或過失之情形存在。況被告
10 亦未舉證其因此受有何損害之發生，本件亦未見有何經客觀
11 公證第三人鑑定損害賠償責任之有無，被告亦未舉證其有於
12 事故發現後7日內以書面告知原告請求賠償等情，是被告抗
13 辯應由原告給付之服務價金中加以抵銷扣除，顯然無據，自
14 無可採。

15 (三)被告雖又抗辯：被告主委薛維禎有以LINE通知曾芬蘭，禁止
16 曾芬蘭匯款給冠全保全公司，曾芬蘭係在未經被告同意之情
17 形下，擅自匯款1萬5000元給冠全保全公司，造成被告受有
18 損害，應負損害賠償責任，而此與原告請求給付之款項互相
19 抵銷等語。然依照卷附之曾芬蘭與被告社區主委薛維禎於11
20 3年3月25日之LINE對話紀錄內容顯示「重要提醒！經過昨天
21 的區權會後，會議主席已宣布第7屆管理委員會通過罷免解
22 職案，並於區權人大會中公告完成。前任五員已非管理委
23 員，除業務交接必需外，在未經現任委員同意前，不得代表
24 本社區名義執行。執行困難，請即刻回報委員會，並留存資
25 料。…」等語（本院卷第115頁），其內容並無提到有禁止
26 曾芬蘭匯款與冠全保全公司之情形。再者，曾芬蘭匯款與冠
27 全保全公司之行為，係依據被告社區管理委員會改選前之先
28 前簽呈所為，簽呈上並有主任委員顏梅莊、財務委員陳孟
29 詮、相關委員謝亨璟等人之蓋印（本院卷第139頁），堪認
30 上開管理委員會改選前，管理委員會成員業已同意給付冠全
31 保全公司1萬5000元款項之事實，應堪採信。況曾芬蘭匯給

01 冠全保全公司之1萬5000元之款項，係與被告所應給付包括
02 原告公司及其他廠商所應收取之管理維護費、電梯養護費、
03 機電維護費、園藝維護費、垃圾清運費、污水機房保養費、
04 弱電養護費等各項費用，一併同時進行匯款（本院卷第12
05 5、127、143頁），未見曾芬蘭有何故意侵害被告造成損失
06 之情事。且縱使本件如被告所述，被告對於冠全保全公司已
07 無任何給付之義務為真，原告所派任之員工曾芬蘭僅係遵照
08 被告之社區管委會原任主任委員顏梅莊、財務委員陳孟詮、
09 相關委員謝亨璟仍在付款與冠全保全公司之核准指示所為匯
10 款，其實際有權限造成被告損害之人亦非曾芬蘭，在此情形
11 下，難認曾芬蘭有何應可歸責之處，是被告主張係原告所派
12 任之員工曾芬蘭造成被告之損害，自難認有據，應無可採。
13 遑論，被告與冠全保全公司間之債權債務有無，本即與原告
14 無關，倘若被告有不應給付冠全保全公司之情形，自得依法
15 向冠全保全公司主張才是，無法逕將此責任轉嫁予原告；甚
16 且被告所稱之損害，未見經客觀公證的第三人進行鑑定，亦
17 未見被告有於事故發現後7日內以書面告知原告，自亦不符
18 合系爭契約第10條之約定，是被告認為原告之員工曾芬蘭造
19 成其損害，主張原告應負損害賠償1萬5000元，應自未給付
20 原告之1萬5750元服務費中加以抵銷扣除等抗辯，顯然無
21 據，自無可採。

22 四、綜上所述，原告依系爭契約之約定，請求被告給付1萬5750
23 元，及自起訴狀繕本送達之翌日即113年5月28日起至清償日
24 止，按年息百分之5計算之利息，為有理由，應予准許。

25 五、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所舉證據，核
26 與本件判決結果不生影響，爰不再逐一論列。

27 六、本件原告勝訴部分，係適用簡易程序所為被告敗訴之判決，
28 應依職權宣告假執行；本院併依被告之聲請，宣告被告如預
29 供擔保後，得免為假執行。

30 七、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

31 中 華 民 國 113 年 9 月 6 日

臺灣臺中地方法院臺中簡易庭

法 官 楊忠城

以上為正本係照原本作成。

如不服本判決，應於送達後20日內，以判決違背法令為理由，向
本院提出上訴狀並表明上訴理由（上訴理由應表明一、原判決所
違背之法令及其具體內容；二、依訴訟資料可認為原判決有違背
法令之具體事實），如未表明，上訴於法不合，得逕予駁回，如
於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後20日內補提
上訴理由書（須附繕本）。如委任律師提起上訴者，應一併繳納
上訴審裁判費。

中 華 民 國 113 年 9 月 6 日

書記官 巫惠穎